

**OPTIMALES GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND NAHE  
KORNEUBURGER HAUPTPLATZ**



**Objektnummer: 1693/217**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	514,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	56,43 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Clemens Gamlisch

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53

Gerne stehe ich Ih  
Verfügung.

min zur

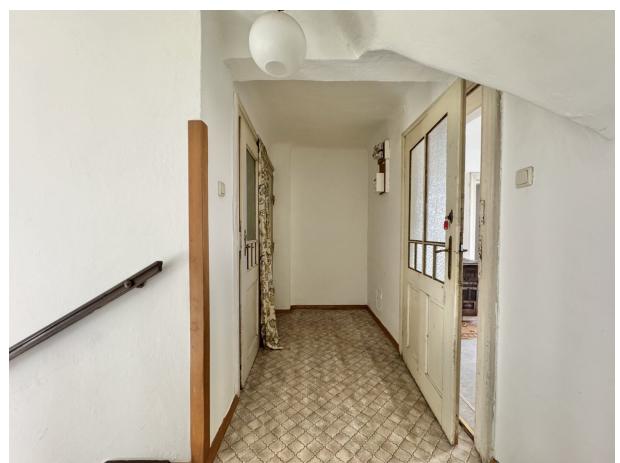






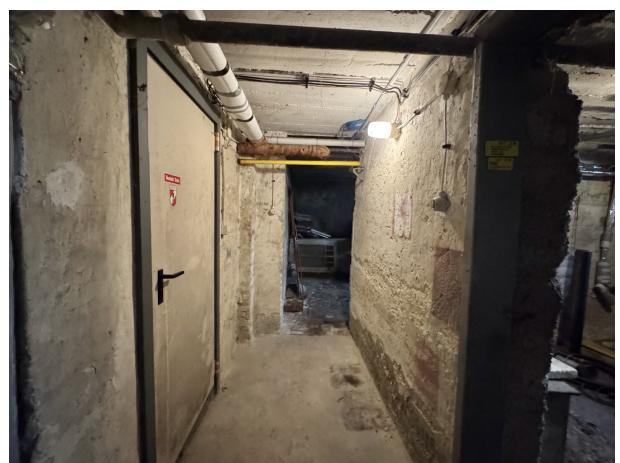




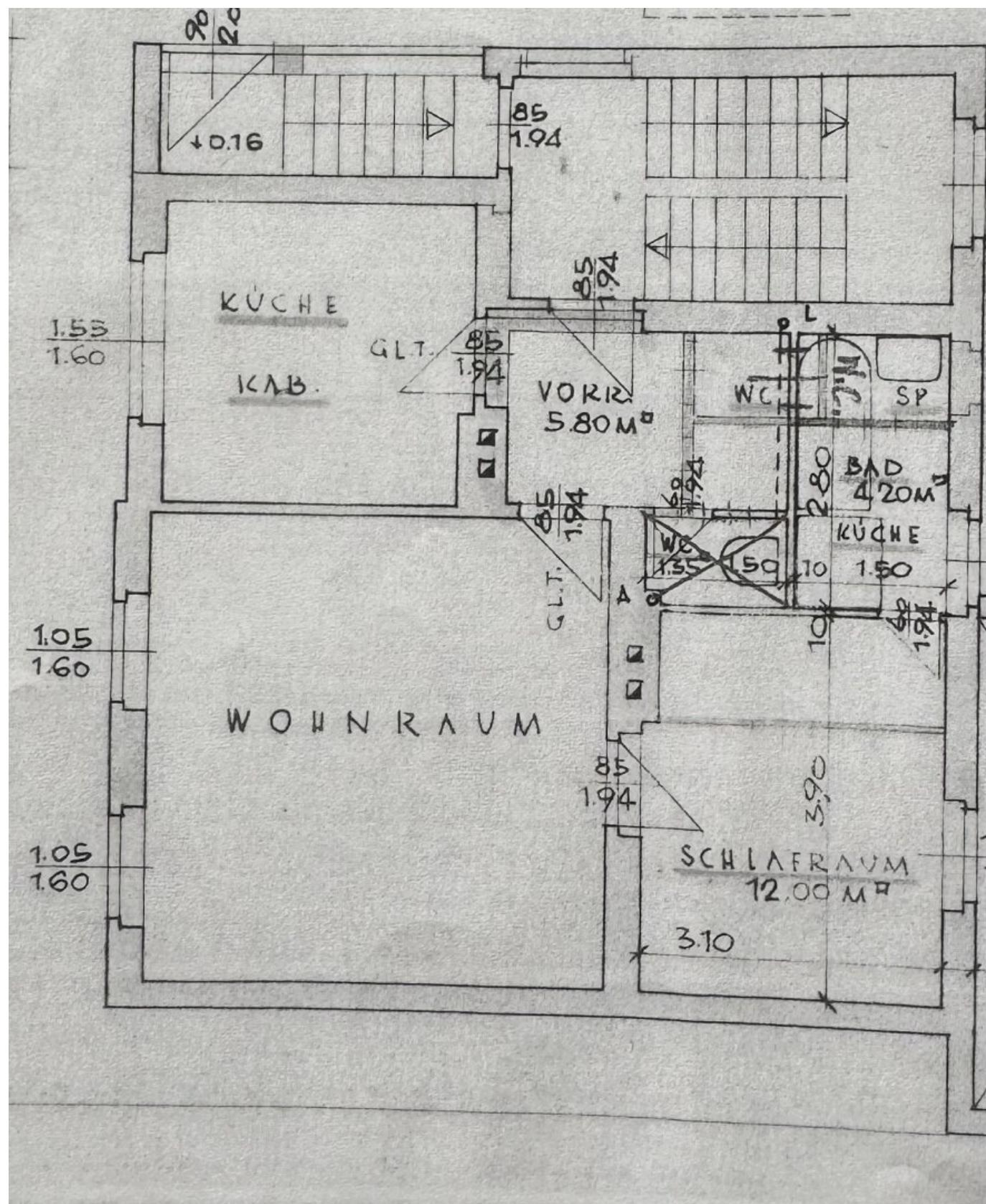




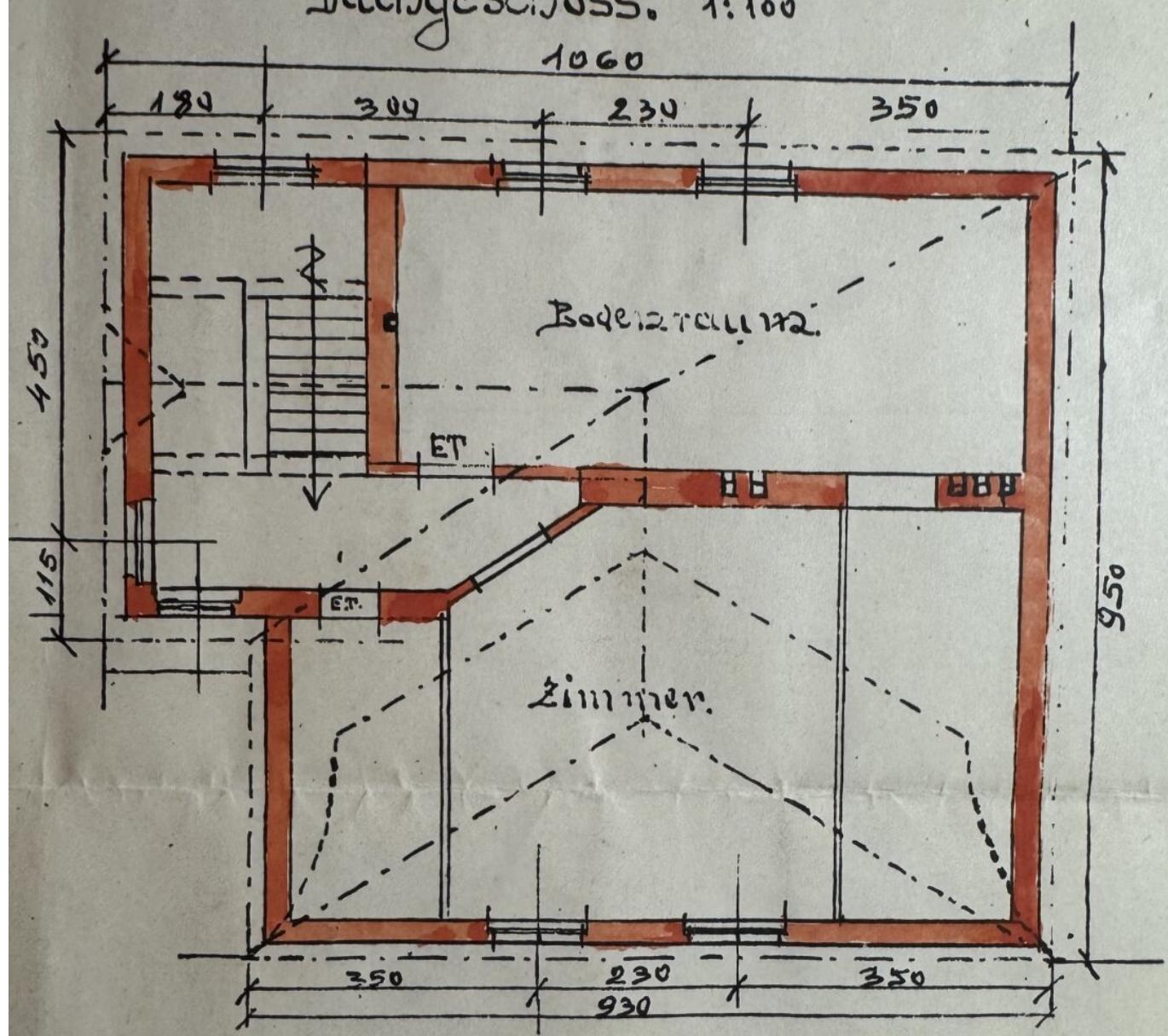


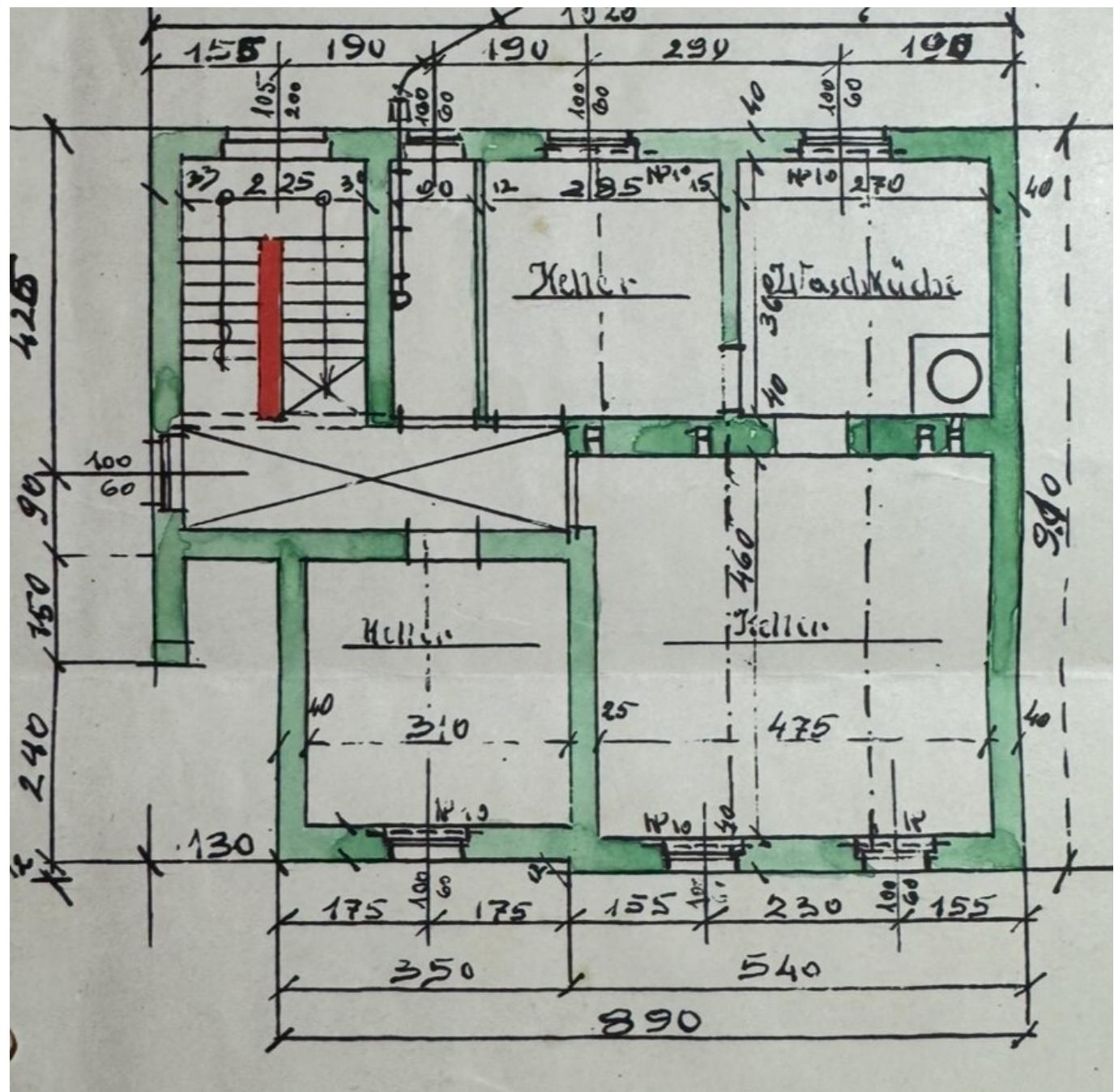


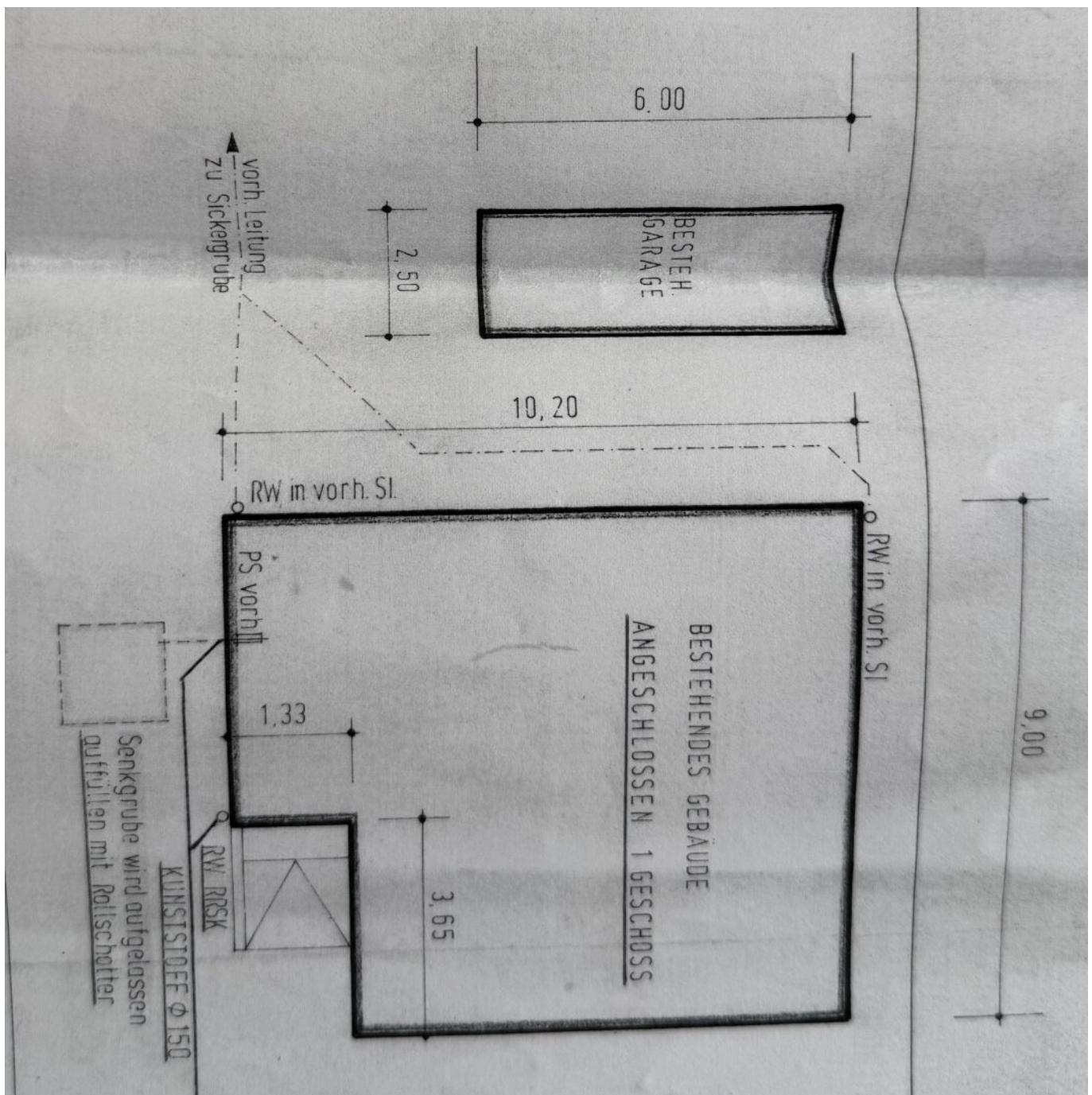




Dachgeschoss. 1:100







# Objektbeschreibung

## GRUNDSTÜCK MIT POTENZIAL

Dieses **Grundstück mit Altbestand** befindet sich in der **Stadtgemeinde Korneuburg** und liegt nur **wenige Gehminuten vom Hauptplatz** entfernt. Das **ebene und rechteckige Grundstück** bietet die **ideale Möglichkeit** einen **Neubau** darauf zu errichten oder aber das **bestehende Haus zu sanieren und zu erweitern**.

Durch die **ideale öffentliche Anbindung** erreichen Sie **zu Fuß in 15min den Bahnhof Korneuburg**. Die **Autobahn-Auffahrt (A22)** befindet sich **gleich ums Eck**.

### Grundstück:

- Größe: 630m<sup>2</sup>
- rechteckig
- eben

### Flächenwidmung:

- Bauland Wohngebiet mit max. Anzahl von 3 Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-3WE)
- Baudichte: 25%
- offene Bauweise
- Bauklasse: 1,2

### **Abrissmöglichkeit:**

Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde wäre ein Abriss des Hauses möglich. Es besteht aber eine Meldepflicht nach erfolgtem Abriss bei der zuständigen Behörde.

Diese Angabe ist ohne Gewehr und basiert ausschließlich auf Informationen, die uns von den Behörden übermittelt wurden.

**Das Einfamilienhaus (Altbestand BJ 1924) erstreckt sich auf ca. 115m<sup>2</sup> Wohnfläche + Keller + Rohdachboden und gliedert sich wie folgt:**

### **Erdgeschoß:**

- Vorzimmer
- separate Küche
- 1x Wohnzimmer
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Waschbecken
- separates WC

### **Mansarde:**

- Vorzimmer
- 1x Bürozimmer

- 1x Zimmer
- 1x Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

#### **Keller:**

Der Keller verfügt über 4 Lagerräume.

#### **Garten:**

ca. 514m<sup>2</sup>

Über die **Einfahrt** erreichen Sie eine **Garagenbox mit ca. 15m<sup>2</sup>**, die sich Innenhof befindet.

Das Haus verfügt über einen **Rohdachboden** und wird mittels **Gas-Zentralheizung beheizt**.

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 470.000,-**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap